

Le prix des terrains à bâtir en 2010

En 2010, 142 000 permis de construire¹ ont été délivrés à des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle neuve. Cela représente une hausse de 30 % par rapport à 2009. Près d'un dixième des ménages édifie sa maison sur un terrain acquis par succession ou donation. Les neufs dixièmes restants procèdent à un achat. Parmi les 128 900 terrains achetés, 92 700 ont été acquis au cours de l'année 2010 (72 % des achats). Les autres achats ont eu lieu en 2009 ou auparavant. Près de 94 % des ménages ayant reçu une autorisation de construire une maison individuelle en 2010 comptent en faire leur résidence principale. Ils étaient, avant leur installation, majoritairement locataires hors HLM (52 %) ou propriétaires (21 %) de leur logement. Lorsque leur projet n'est pas la construction de leur résidence principale, ces particuliers sont à

plus de 84 % propriétaires de leur logement actuel. En 2010, le mètre carré de terrain s'est vendu en moyenne au prix de 59 euros, soit 4,3 % de plus qu'en 2009. La superficie moyenne des terrains achetés a baissé de 3,8 %, passant de 1 141 m² en 2009 à 1 098 m² en 2010. Au final, le prix total du terrain (prix au mètre carré multiplié par la surface) est stable (+ 0,3 %).

Les superficies et les prix des maisons construites sont en moyenne de 131 m² pour un prix de 136 000 euros en 2010, une évolution stable par rapport à 2009. Globalement, l'investissement total moyen (terrain et maison) lié à l'acquisition d'une maison individuelle, lorsqu'il y a eu achat du terrain, est constant entre 2009 et 2010 (+ 0,4 %). Il représente en moyenne 194 000 euros en 2010. Comme les années précédentes, le terrain compte pour un tiers dans le coût total.

Prix, surface et part des terrains achetés dans le coût total (achat du terrain + construction) en 2010

	Nombre de terrains			Prix moyen des terrains en euros par m ²	Surface moyenne des terrains	Prix moyen des terrains en euros	Part du terrain dans le coût total (en %)	Investissement total moyen (terrains + maisons)
	2010	2009	Évolution 2009/2010 (en %)					
Catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur								
Agriculteurs exploitants	620	799		28	1 852	51 425	26	199 854
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	5 197	4 641		63	1 285	81 127	36	225 690
Cadres et professions intellectuelles supérieures	16 221	11 230		76	1 171	88 826	35	253 679
Professions intermédiaires	3 991	12 534	(1)	59	1 129	66 728	33	203 755
Employés	44 005	36 087		56	1 044	58 785	33	178 365
Ouvriers	16 526	16 087		46	1 089	50 042	31	160 406
Retraités	4 149	3 888		67	1 030	68 889	32	212 831
Autres	1 998	671		55	1 134	62 092	33	189 990
Âge de l'acheteur								
Moins de 30 ans	28 927	19 533	48	49	1 121	54 735	32	172 059
30 à 39 ans	37 714	27 912	35	61	1 090	66 774	34	197 512
40 à 49 ans	15 379	12 561	22	66	1 086	71 906	34	210 159
50 à 59 ans	6 803	6 097	12	66	1 106	73 355	34	217 663
60 ans ou plus	3 884	3 747	4	69	1 042	71 541	33	218 468
Taille d'agglomération								
Rural	45 507	34 587	32	41	1 265	51 724	29	177 810
Unités urbaines de 2 000 à 4 999 habitants	11 566	8 707	33	69	954	65 435	34	192 665
Unités urbaines de 5 000 à 9 999 habitants	7 974	5 892	35	70	982	69 169	35	199 686
Unités urbaines de 10 000 à 19 999 habitants	5 122	3 707	38	70	992	68 949	35	199 547
Unités urbaines de 20 000 à 49 999 habitants	4 932	3 661	35	77	888	68 373	35	197 000
Unités urbaines de 50 000 à 99 999 habitants	5 237	3 804	38	70	979	68 202	35	194 891
Unités urbaines de 100 000 à 199 999 habitants	3 396	2 509	35	97	839	81 077	38	213 230
Unités urbaines de 200 000 à 1 999 999 habitants	8 028	6 036	33	116	909	105 590	42	252 522
Agglomération de Paris	945	947	0	238	673	160 443	49	327 490
Total	92 707	69 850	33	59	1 098	64 552	33	194 024

Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2010 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2010.

(1) Évolutions non significatives du fait de la modification du questionnaire en 2010.

Source : SOeS, EPTB 2010

¹ Permis non annulés dans l'année

Les prix au mètre carré des terrains augmentent et les surfaces achetées diminuent

Entre 2009 et 2010, le prix au mètre carré du terrain progresse de 4,3 %. C'est dans les zones rurales qu'il a le plus augmenté (+ 8,1 %). Il varie, en 2010, de 41 euros/m² dans les zones rurales à 238 euros/m² dans l'agglomération parisienne. Entre classes d'âge des acheteurs, les écarts de prix du terrain sont moins prononcés : 49 euros/m² pour les moins de 30 ans, 61 à 69 euros/m² pour les autres tranches d'âge. En moyenne, les agriculteurs ont acheté leurs terrains 28 euros/m² et les cadres et professions intellectuelles supérieures, 76 euros/m².

Quel que soit l'âge de l'acheteur ou sa catégorie socioprofessionnelle, la part du prix du terrain dans le coût total

reste homogène et proche du tiers. En agglomération parisienne, toutefois, elle est proche de la moitié du budget total.

Alors que le prix au mètre carré des terrains augmente entre 2009 et 2010, les surfaces achetées se réduisent (- 3,8 %). Cette diminution des surfaces concerne toutes les tranches d'âge d'acheteurs mais varie selon les catégories socioprofessionnelles et la taille de l'agglomération. En règle générale, tout se passe comme si les acheteurs avaient compensé la hausse du prix au mètre carré par une surface de terrain moindre. Au final, leur dépense moyenne reste stable.

Prix moyen et surface moyenne (Shon) des maisons en 2010 selon le degré de finition, le mode de chauffage et le professionnel en charge de la construction

	Nombre de maisons			Prix des maisons en euros/m ² de Shon				Shon moyenne des maisons	Prix moyen des maisons en euros	Surface moyenne des terrains
	2010	2009	Évolution 2009-2010 (en %)	Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile			
Finition										
Totalement terminé	45 259	37 141	22	1 084	859	1 053	1 285	135	146 095	1 601
Prêt à décorer	85 953	63 980	34	1 026	863	1 008	1 180	129	132 558	1 313
Clos et couvert	10 765	8 337	29	937	747	932	1 136	126	118 515	1 557
Chauffage										
Gaz	6 888	5 802		1 103	923	1 095	1 277	145	159 862	980
Électricité seule	52 490	52 496		994	847	982	1 136	120	119 708	1 114
Électricité et bois d'appoint	27 145			1 017	848	1 000	1 182	128	130 605	1 470
Énergies renouvelables seules et combinées	30 632	22 875	(1)	1 095	877	1 084	1 302	147	160 860	1 807
Énergies renouvelables combinées à un autre mode	15 715	21 353		1 025	828	1 000	1 204	136	139 670	1 512
Autres modes de chauffage	9 107	6 932		1 093	839	1 070	1 351	124	134 997	1 956
Maître d'œuvre										
Architecte	5 785	4 616	25	1 279	1 005	1 226	1 500	155	197 744	1 824
Constructeur de maisons individuelles	80 360	56 523	42	1 061	894	1 030	1 202	122	129 863	1 167
Entrepreneur ou artisan	13 293	20 269	-34	1 072	875	1 044	1 250	134	143 657	1 558
Particulier lui-même	38 708	26 500	46	942	714	915	1 143	143	134 516	1 848
Autres cas	3 831	1 550	147	1 105	904	1 065	1 278	138	152 813	1 430
Total	141 977	109 458	30	1 038	853	1 013	1 206	131	135 808	1 423

Champ : France entière, permis délivrés en 2010 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

(1) Évolutions non significatives du fait de la modification du questionnaire en 2010.

Source : SOeS, EPTB 2010

Progression des énergies renouvelables pour le chauffage

Le mode de chauffage le plus souvent retenu en 2010 est le chauffage « tout électrique » : 37 % des ménages qui font construire en sont équipés. Vient ensuite le chauffage par énergies renouvelables (bois, pompe à chaleur, solaire thermique) seules ou combinées entre elles, choisi par 22 % des particuliers. Si on ajoute les cas où les énergies renouvelables sont associées à un autre mode de chauffage, celles-ci sont présentes dans 33 % des projets. En 2010, 20 % des maisons construites ont un label énergétique. Pour 60 % d'entre elles, il s'agit du label BBC-Effinergie.

Entre 2009 et 2010, le prix moyen au mètre-carré des

maisons est stable (respectivement 1 043 et 1 038 euros par mètre carré). Près de trois maisons sur cinq sont construites par un constructeur de maisons individuelles.

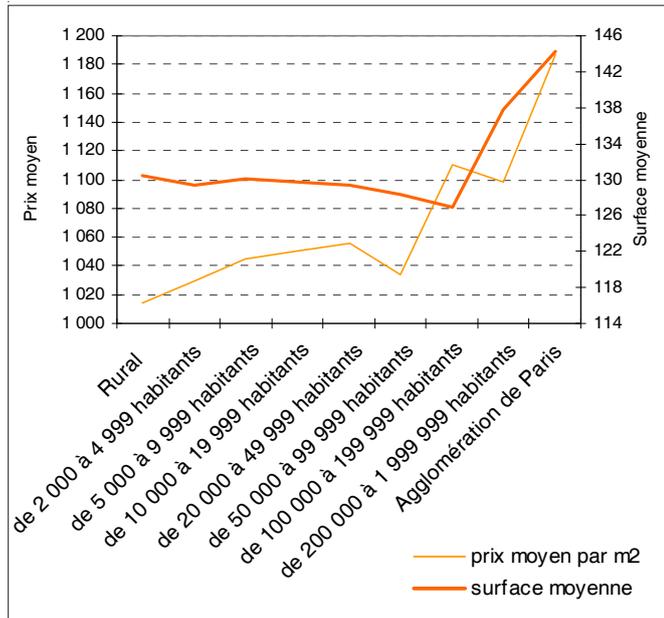
Le prix moyen par mètre carré et la surface (Shon) de la maison varient selon le professionnel en charge de la construction. Le coût s'échelonne de 942 euros par mètre carré si le particulier lui-même prend en charge la maîtrise d'œuvre à 1 279 euros s'il s'agit d'un architecte, la surface varie de 122 mètres-carré dans le cas d'un constructeur de maisons individuelles à 155 mètres carré en cas de recours à un architecte.

Les prix des terrains et des maisons en région

En 2010, le prix moyen des terrains au mètre carré est supérieur à 100 euros/m² en Île-de-France (167 euros/m²), en Provence-Alpes-Côte d'Azur (114 euros/m²), en Alsace (103 euros/m²), en Languedoc-Roussillon (107 euros/m²). Il est inférieur à 35 euros/m² en Auvergne et Basse-Normandie

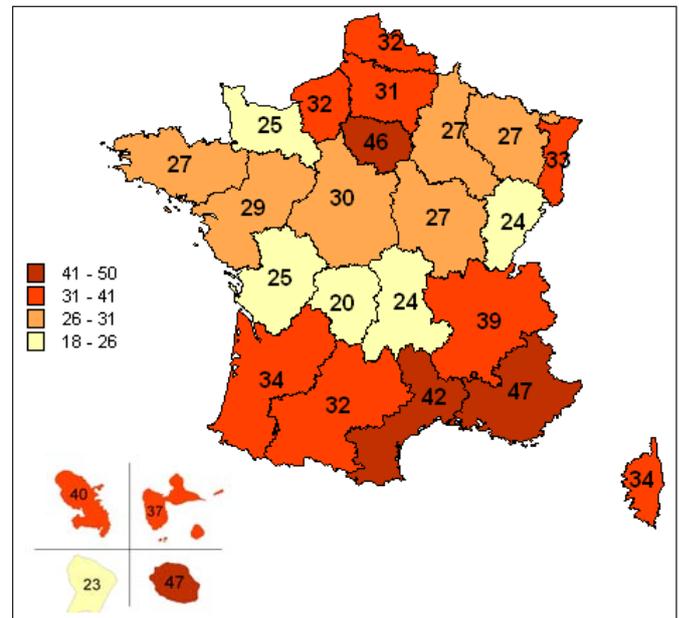
(environ 30 euros/m² chacun) et Limousin (18 euros/m²). En métropole, la part du terrain dans le coût total lié à l'acquisition d'une maison individuelle varie de 20 % pour le Limousin à 46 % pour l'Île-de-France et 47 % pour Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Prix moyen des maisons (en euros/m² de Shon) et surface moyenne (Shon en m²) en 2010 selon la taille d'agglomération



Champ : France entière, permis délivrés en 2010 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.
Source : SOeS, EPTB 2010

Part du prix du terrain dans le coût total (achat du terrain + construction) (en %) selon les régions en 2010



Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2010 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2010.
Source : SOeS, EPTB 2010

Prix et surface des terrains en 2010 selon la région

Région	Nombre de terrains			Prix en euros/m ²				Surface moyenne en m ²	Prix moyen en euros
	2010	2009	Évolution 2009/2010 (en %)	Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile		
Île-de-France	2 786	2 079	34	167	124	171	256	774	129 649
Champagne-Ardennes	1 648	1 355	22	46	26	45	85	1 019	46 421
Picardie	2 438	2 163	13	55	35	55	90	982	54 344
Haute-Normandie	3 201	2 742	17	44	32	48	73	1 300	57 571
Centre	4 882	3 790	29	46	30	54	81	1 111	50 647
Basse-Normandie	3 111	2 528	23	31	18	33	61	1 373	42 408
Bourgogne	2 179	1 618	35	35	19	36	71	1 304	45 651
Nord-Pas-de-Calais	3 598	2 402	50	59	41	75	104	1 004	59 740
Lorraine	2 731	1 757	55	55	33	62	112	1 002	54 822
Alsace	1 341	977	37	103	86	134	166	836	86 031
Franche-Comté	1 981	1 419	40	40	26	47	67	1 174	47 170
Pays de la Loire	9 768	7 529	30	62	43	67	100	854	52 594
Bretagne	8 113	6 302	29	58	39	69	103	852	49 648
Poitou-Charentes	4 879	3 675	33	35	19	39	70	1 140	39 658
Aquitaine	7 881	5 774	36	45	25	50	92	1 387	62 210
Midi-Pyrénées	6 332	4 665	36	40	23	45	78	1 477	58 682
Limousin	1 623	1 114	46	18	10	19	33	1 730	31 366
Rhone-Alpes	9 466	6 332	49	83	60	92	134	1 048	87 434
Auvergne	2 347	1 866	26	30	16	30	57	1 343	40 377
Languedoc-Roussillon	5 667	4 586	24	107	80	129	190	806	86 078
Provence-Alpes-Côte d'Azur	3 797	2 963	28	114	83	131	191	1 156	131 287
Corse	594	526	13	55	38	60	80	1 576	87 032
DOM	2 344	1 688	39	89	56	99	161	928	83 014
France métropolitaine	90 363	68 162	33	58	34	65	109	1 102	64 072
France entière	92 707	69 850	33	59	35	65	110	1 098	64 552

Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2010 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2010.
Source : SOeS, EPTB 2010

Les prix moyens des maisons en euros par mètre carré sont peu dispersés et varient de 935 euros/m² dans le Centre à 1 265 euros/m² en Corse. La surface (Shon) est en moyenne

de 110 m² dans les départements d'outre-mer. En métropole, elle varie de 123 m² en Poitou-Charentes à 159 m² en Alsace.

Prix et surface (Shon) des maisons en 2010 selon la région

Région	Nombre de maisons			Prix en euros/m ² de Shon				Shon moyenne en m ²	Prix moyen en euros	Surface moyenne du terrain d'assise
	2010	2009	Évolution 2009/2010 (en %)	Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile			
Île-de-France	4 545	3 197	42	1 139	919	1 085	1 302	139	158 300	876
Champagne-Ardennes	2 638	2 266	16	972	830	973	1 136	135	131 179	1 365
Picardie	3 606	3 053	18	970	826	963	1 114	130	126 486	1 269
Haute-Normandie	4 639	3 686	26	967	817	966	1 115	128	124 057	1 436
Centre	6 846	5 317	29	935	801	930	1 080	130	121 904	1 321
Basse-Normandie	4 176	3 376	24	1 022	870	1 003	1 178	129	132 298	1 632
Bourgogne	3 402	2 685	27	1 006	836	1 000	1 183	130	130 910	2 164
Nord-Pas-de-Calais	5 585	3 997	40	1 011	828	1 000	1 184	136	137 806	1 183
Lorraine	4 420	3 177	39	1 029	863	1 014	1 203	149	153 720	1 252
Alsace	2 761	2 296	20	1 178	990	1 176	1 374	159	187 142	1 474
Franche-Comté	3 023	2 286	32	1 120	919	1 099	1 316	140	157 351	1 460
Pays de la Loire	13 517	10 395	30	1 049	899	1 043	1 204	125	131 604	998
Bretagne	12 835	10 141	27	1 065	922	1 067	1 224	132	141 149	976
Poitou-Charentes	7 004	5 406	30	1 007	847	990	1 154	123	124 278	1 353
Aquitaine	11 622	8 694	34	988	821	966	1 142	129	127 289	1 694
Midi-Pyrénées	9 524	7 182	33	1 010	829	1 000	1 189	129	130 349	1 792
Limousin	2 444	1 749	40	1 027	885	1 022	1 183	127	130 361	2 147
Rhone-Alpes	13 624	9 620	42	1 090	867	1 028	1 266	133	145 012	1 351
Auvergne	3 809	3 039	25	1 036	860	1 020	1 217	129	133 840	1 766
Languedoc-Roussillon	9 104	7 212	26	940	759	920	1 103	129	121 048	981
Provence-Alpes-Côte d'Azur	6 224	4 985	25	1 148	882	1 071	1 357	133	152 693	1 632
Corse	1 249	1 097	14	1 265	957	1 255	1 579	131	166 106	3 099
DOM	5 380	4 602	17	1 127	807	1 136	1 464	110	123 610	2 560
France métropolitaine	136 597	104 856	30	1 035	854	1 011	1 200	132	136 289	1 378
France entière	141 977	109 458	30	1 038	853	1 013	1 206	131	135 808	1 423

Champ : France entière, permis délivrés en 2010 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Source : SOeS, EPTB 2010

Méthodologie

Source

L'enquête sur le prix du terrain à bâtir (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2010 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle en secteur diffus. Elle est exhaustive sur son champ. Les questions posées portent sur le terrain, la maison édifée sur celui-ci et les caractéristiques du ménage. L'enquête est exploitée annuellement.

Modification du questionnaire en 2010

En 2010, le questionnaire de l'enquête sur le terrain à bâtir a été modifié. De nouvelles questions, telles que le niveau de performance énergétique du projet ou l'occupation de la maison en tant que résidence principale, ont été introduites. Certaines modalités ont été précisées ou modifiées. Ces évolutions du questionnement ont pu modifier la manière de répondre des enquêtés et les structures des réponses 2010 par rapport à celles des années précédentes.

Méthode

Les données recueillies sont redressées annuellement. Les permis ayant fait l'objet d'une annulation au cours de l'année sont exclus. Les résultats redressés « bruts » sont remis en cohérence (« recalage ») annuellement avec les séries en date réelle sur l'ensemble des permis autorisés, (Sit@del2). Cette dernière étape était faite auparavant sur les séries en date de prise en compte. Les données des années précédentes ont été recalculées afin d'être comparables avec la méthode désormais retenue.

Définitions

Shon : Surface hors oeuvre nette habitation.

Médiane : valeur qui sépare la série observée en deux groupes de taille identique.

1^{er} quartile : valeur telle que 25 % des données lui sont inférieures.

3^e quartile : valeur telle que 25 % des données lui sont supérieures.

Prix moyens en euros par m² : rapport entre la somme des coûts des terrains ou maisons et la somme des surfaces des terrains ou maisons.

Prix : les prix des terrains et maisons sont TTC ; pour les terrains, ils sont hors frais de notaire et frais d'agence.

Label de performance énergétique : par défaut, toutes les nouvelles constructions sont soumises à la réglementation thermique 2005. À cette réglementation, s'ajoute pour certains projets, un label qui pouvait être selon le questionnement 2010 : bâtiment à énergie positive, maison passive, BBC-Effinergie ou HPE/THPE.

Unité urbaine : une unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Permis délivrés en 2010 : données issues de Sit@del2, résultats en date réelle ; sélection des permis selon leur date de prise en compte sous condition d'un délai de prise en compte inférieur à 6 mois.

Diffusion

Pour plus de précisions sur la méthodologie, la modification du questionnaire ainsi que les résultats détaillés depuis 2006, consulter le site www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/, rubrique Logement-construction/Marchés de l'immobilier/Maisons individuelles neuves.

Chiffres & statistiques

Commissariat général au développement durable

Service
de l'observation
et des statistiques

Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mel :
diffusion.soes.cgdd@
developpement-
durable.gouv.fr
Télécopie :
(33/0) 1 40 81 13 30

Directeur
de la publication
Sylvain MOREAU
ISSN : 2102-6378

© SOeS 2011



Claire DE KERMADEC